



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769615-9776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hinken 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-10-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	förråd	288
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 768
12	lägenheter (hyresrätt)	905
4	garageplatser	0
51	p-platser	0
Totalt 278 objekt		13 961

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 15 st 1 rok, 11 st 2 rok, 102 st 3 rok, 53 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Reservoaren GA:1	G:A	717912-1368	48/ 208	Parkeringsanläggning, Väg mm
Stockholm Hinken GA:1	G:A		20 / 100	Väg

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Sandberg	Ordförande	2011-11-17
Herje Larsson	Ledamot	2023-06-30
Milad Shamoun	Ledamot	2011-11-17
Desirée Ljung	Ledamot	2025-05-29
Joakim Nikka	Ledamot	2020-07-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Sandberg och Herje Larsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit:

Ordinarie: Caroline Ståhl, auktoriserad revisor, NxtLevel Audit

Suppleant: Robin Eriksson, NxtLevel Audit

Valberedning har varit: Lars Larsson och Christian Arntzen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10 % från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan mellan 2025-04-14 till 2025-04-16.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har HSB Stockholm har skött förvaltningen avseende ekonomi och administration. Växthuset Utveckling AB har skött teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, skötsel av yttre miljö samt snöröjning.

Avtal

- Föreningen har ett gruppavtal med Bahnhof som innebär att internetanslutning ingår i månadsavgiften för bostadsrättslägenheterna. -Föreningen har "musty-carry"-avtal med Tele2 (fd ComHem) om distribution av TV-kanaler. Tele 2
- erbjuder även abonnemang för bredband och telefoni.
- Brandskydd utförs DAFO
- Hissarna sköts av OTIS
- Föreningen har ett drift- och serviceavtal med Siemens gällande bergvärmeanläggningen.
- Fastigheten är ansluten till Telias bredbandsnät och Telia erbjuder abonnemang för TV, telefoni och bredband.
- Miljöstugorna töms av Ragnsells

Parkeringsfrågor

Föreningen disponerar 51 p-platser och 4 garageplatser. 44 av föreningens p-platser samt garageplatser förvaltas av en samfällighetsförening som består av BRF Nybohovet 100 samt tre andra fastighetsägare i området. I

Parkeringssamfällighetens styrelse har föreningen representerats av Herje Larson, ordinarie ledamot och ordförande, Joakim Nikka, suppleant, och Anders Sandberg, revisor

7 p-platser på Nybohovsbacken 105 är föreningens egna platser och där har installation av laddstolpar tagit i drift under 2023.

Kötiden för en p-plats / garageplats är flera år. Under 2024 har föreningen tillsammans med BRF Tornen påbörjat planering av

att installera laddstolpar på de platser som de bägge föreningarna disponerar på parkeringssamfällighetens yta. Arbetet har fortsatt under 2025 bl.a. med en ansökan till Lantmäteriet om bildandet av en "undersektion" i

parkeringssamfälligheten. Den ansökan har Lantmäteriet godkänt i början av 2026 vilket gör det möjligt för vår BRF och BRF Tornen att ta nästa steg i planeringen av att installera laddstolpar.

Hållbarhet

Vid fastigheten finns tre miljöstugor där boende kan slänga sopor för återvinning. I varje miljöstuga finns dessutom kärl för

matavfall. Bergvärmeanläggningen installerades 2018-2019. Anläggningen producerar merparten av den värme och det varmvatten som förbrukas. Kostnaderna för att värma fastigheten har mer än halverats mot tidigare då endast fjärrvärme användes

Under 2019 – 2020 renoverades trapphus och entréer. I samband med det byttes all belysning i trapphus och entréer till energisnål LED-belysning. Solpaneler installerades på fastighetens tak under 2021 och anläggningen startades i maj 2022.

Den el som produceras används för att försörja delar av fastighetens gemensamma utrymmen med elektricitet (trapphus, tvättstugor, värmepumpar m.m). Dessutom finns två battericentraler som lagrar el från solcellsanläggningen. Under perioden

maj – oktober producerar anläggningen ca 75% av den el som fastighetens allmänna utrymmen förbrukar Under 2021-2022

har laddstolpar installerats vid de 7 p-platserna som finns på baksidan av huset, Nybohovsbacken 105.

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

Renovering av 18 st balkonger.

Fortsatt planering av installation av laddstolpar på föreningens samtliga parkeringsplatser

Ny Underhållsplan på 50 år har upprättas av HSB Stockholm

Förbättring av buskar / planteringar på framsidan av fastigheten

Hyrorna för fastighetens 12 hyresrätter höjdes med 4,69% 2025-07-01

1 av hyresrätterna har renoverats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte av samtliga frånluftsfläktar

Renovering av samtliga 17 hissar

Renovering av samtliga balkonger

Översyn av buskar, växter och planteringar

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 16 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	126	24	-63	-76	11
Skuldsättning, kr/kvm	2 340	2 340	2 340	2 289	2 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 506	2 506	2 506	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	186	202	214	171	133
Årsavgifter, kr/kvm	831	754	662	552	525
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	921	836	775	626	608
Nettoomsättning, tkr	12 523	11 424	10 301	8 752	8 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 479	-2 966	-3 863	-3 926	-8 143
Soliditet, %	87	87	87	87	87

Garageyta, förrådsyta och parkeringsyta är ej medräknade i nyckeltalen.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 342 443 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 126 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7 % från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 510 442	0	0	221 510 442
Upplåtelseavgifter, kr	47 766 053	0	0	47 766 053
Underhållsfond, kr	826 058	0	644 498	1 470 556
S:a bundet eget kapital, kr	270 102 553	0	644 498	270 747 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-40 454 708	-2 966 053	-644 498	-44 065 260
Årets resultat, kr	-2 966 053	2 966 053	-1 479 201	-1 479 201
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-43 420 761	0	-2 123 699	-45 544 461
S:a eget kapital, kr	226 681 792	0	-1 479 201	225 202 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 608 502 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-43 420 762
Årets resultat, kr	-1 479 201
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-44 899 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	608 502
Balanseras i ny räkning, kr	-45 544 461

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 522 778	11 424 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 664	2 244
Summa Rörelseintäkter		12 594 443	11 426 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 655 609	-9 523 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 754	-576 717
Personalkostnader	Not 6	-390 251	-397 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 648 465	-2 620 623
Summa Rörelsekostnader		-13 260 079	-13 118 458
Rörelseresultat		-665 637	-1 691 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 317	62 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-852 881	-1 336 425
Summa Finansiella poster		-813 564	-1 274 264
Resultat efter finansiella poster		-1 479 201	-2 966 053
Resultat före skatt		-1 479 201	-2 966 053
Årets resultat		-1 479 201	-2 966 053

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	255 118 185	256 648 870
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	125 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		255 118 185	256 773 870
Summa Anläggningstillgångar		255 118 185	256 773 870

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 757	10 615
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	985 894	1 255 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 075 813	990 732
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 068 465	2 257 165
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 181 281	2 561 281
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 181 281	2 561 281
Summa Omsättningstillgångar		4 249 746	4 818 446
Summa Tillgångar		259 367 931	261 592 316

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		269 276 495	269 276 495
Fond för yttre underhåll		1 470 556	826 058
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		270 747 051	270 102 553
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-44 065 260	-40 454 708
Årets resultat		-1 479 201	-2 966 053
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-45 544 460	-43 420 762
Summa Eget kapital		225 202 591	226 681 791

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 000 000	32 000 000
Leverantörsskulder		378 557	1 277 573
Skatteskulder		33 590	8 940
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 400	27 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 720 794	1 596 415
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		34 165 340	34 910 525
Summa Skulder		34 165 340	34 910 525

Summa Eget kapital och skulder		259 367 931	261 592 316
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-665 637	-1 691 789
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 648 465	2 620 623
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 648 465	2 620 623
Erhållen ränta	1 586	62 161
Erlagd ränta	-898 378	-1 400 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 086 036	-409 196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 906	-250 699
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-699 687	357 135
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-743 594	106 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 443	-302 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-992 780	-878 060
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-992 780	-878 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 900 000
Årets kassaflöde	-650 337	2 719 180
Likvida medel vid årets början	3 778 136	1 058 956
Likvida medel vid årets slut	3 127 799	3 778 136

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 613 256	9 624 717
	Hyror bostäder	1 387 212	1 335 687
	Hyror garage och parkeringsplatser	302 848	297 432
	Hyror informationsöverföring	3 384	3 384
	Hyror övrigt	189 102	184 113
	Övriga primära intäkter	37 378	32 212
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 533 180	11 477 545
	Avgiftsbortfall	0	-60
	Hysesbortfall	-10 402	-53 061
	<i>Summa</i>	-10 402	-53 121
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 522 778	11 424 424
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	71 664	2 244
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	71 664	2 244
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 560 138	-1 336 934
	Snö och halk-bekämpning	-47 639	-51 905
	Reparationer	-891 367	-824 013
	Planerat underhåll	-608 502	-671 169
	Försäkringsskador	-8 631	-286 901
	El	-1 203 771	-1 297 360
	Uppvärmning	-745 701	-905 928
	Vatten	-594 495	-562 245
	Sophämtning	-595 309	-493 512
	Fastighetsförsäkring	-221 924	-147 080
	Kabel-TV och bredband	-294 347	-327 099
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-353 780	-321 926
	Tomträttsavgäld	-2 492 000	-2 282 000
	Övriga driftkostnader	-38 005	-15 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 655 609	-9 523 695

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 013	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 925	-23 174
	Administrationskostnader	-177 596	-360 662
	Extern revision	-48 125	-46 250
	Konsultkostnader	-12 670	-10 697
	Föreningsverksamhet	-22 350	-23 913
	Övriga förvaltningskostnader	-264 075	-112 021
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-565 754	-576 717
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-303 999	-311 136
	Sociala avgifter	-86 252	-86 286
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-390 251	-397 422
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	355	182
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	38 962	61 980
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 317	62 161
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-852 257	-1 333 895
	Övriga räntekostnader	-624	-2 530
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-852 881	-1 336 425

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	288 776 524	286 280 372
	Årets investeringar	1 117 780	2 496 152
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	289 894 304	288 776 524
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 127 654	-29 507 031
	Årets avskrivningar	-2 648 465	-2 620 623
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 776 119	-32 127 654
	<i>Utgående redovisat värde</i>	255 118 185	256 648 870
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	210 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	960 000	1 013 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	246 000 000	283 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	883 000	930 000
	<i>Summa</i>	457 843 000	469 943 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	110 000 000	110 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	125 000	1 743 092
	Omklassificering till byggnad	-125 000	-1 618 092
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	125 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	946 517	1 216 855
	Övriga fordringar	39 377	38 963
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	985 894	1 255 818

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	37 731	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 038 083	990 732
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 075 813	990 732

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	474	474
SBAB	2 180 808	2 560 808
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 181 281	2 561 281

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,30%	2026-02-06	32 000 000	0
			32 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	32 000 000
Kortfristig del	32 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	3 434	3 038
Övriga kortfristiga skulder	28 966	24 559
<i>Summa Övriga skulder</i>	32 400	27 597

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 066 683	990 474
Upplupna räntekostnader	114 389	159 886
Övriga upplupna kostnader	539 722	446 055
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 720 794	1 596 415

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-03-25.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nybohovet 100
Org. nr. 769615–9776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nybohovet 100 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nybohovet 100 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Stähle
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Sandberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:44:26



Desirée Ljung

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:41:41



Herje Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:21:13



Joakim Nikka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:27:01



Milad Shamoun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 18:29:47



Caroline Ståhle

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 08:27:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Ståhle

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 08:27:01



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.